

## **Boletín para los propietarios: mayo de 2021**

Estimados propietarios:

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) da periódicamente novedades sobre las nuevas leyes e información sobre el material y los recursos disponibles para que los propietarios de edificios residenciales cumplan el Código de mantenimiento de viviendas de la Ciudad de Nueva York, la Ley de unidades de viviendas múltiples del Estado de Nueva York y otros códigos pertinentes de la Ciudad. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín (y boletines anteriores) en otros idiomas.

*Esta publicación es solo para informar y con ella no se pretende dar orientación legal. Esta información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios e inquilinos sobre las leyes y normas de vivienda en la ciudad de Nueva York.*

---

### **Registro de propiedades**

Los propietarios de edificios residenciales tienen la obligación legal de registrarse anualmente con el HPD. Se espera que el próximo ciclo de registro de propiedades inicie el 1 de junio de 2021 y finalice el 31 de agosto de este año. Es obligatorio registrar los edificios si la propiedad es de viviendas múltiples (3 o más unidades residenciales), ya sea que el propietario viva en ella o no, o una vivienda privada (1-2 unidades residenciales) donde no vive el propietario ni su familia inmediata. Los registros de edificios también tienen que presentarse cada vez que haya cambios de propiedad o cada vez que cambie la información sobre un registro válido (por ejemplo, un nuevo agente de administración o una nueva administración del sitio). El HPD usa la información de contacto que se incluye en el registro para todas las notificaciones oficiales, para enviar información general, y en caso de una emergencia en la propiedad.

Cada vez que haya formularios de registro nuevos recibirá un email desde el HPD. De inmediato podrá acceder a nuestro Sistema de Registro de propiedades en línea, cambiar la información actualizada, pagar el cargo de registro al DOF de \$13 e imprimir el formulario directamente. Solo resta firmar y colocar la fecha (propietario y agente) y enviar por correo al HPD como se indica en el formulario. Es fácil de acceder y rápido de usar. Regístrese cuanto antes para asegurarse de que su formulario sea procesado a tiempo para cumplir la fecha límite. Si tiene más preguntas sobre los registros, puede enviarlas a [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov). Para obtener más información, visite [HPD webpage](#).

---

## Ayúdenos a alojar a los neoyorquinos

Los propietarios de viviendas de la Ciudad de Nueva York tienen la oportunidad de ocupar vacantes e impulsar sus ingresos operativos a la vez que colaboran con los neoyorquinos necesitados. El Departamento de Servicios Sociales (DSS) otorga subsidios para alquiler financiados por la Ciudad a los grupos familiares que dejan el sistema de albergues. Estas familias e individuos tienen subsidios para alquiler que cubren la diferencia entre el alquiler y lo que podrían pagar por su cuenta. La Ciudad también podría pagar los cargos del corredor en nombre de los clientes elegibles y, en algunos casos, una bonificación a los arrendadores por identificar unidades.

En esta difícil situación económica, alquilar a clientes del DSS puede ayudar a estabilizar los ingresos de los arrendadores. Como la Ciudad está pagando la mayor parte del alquiler, y dicha proporción puede aumentar si bajan los ingresos del inquilino, los subsidios para alquiler de la Ciudad pueden ayudar a proteger a los arrendadores ante la incertidumbre.

Para obtener más información sobre los subsidios para alquiler de la Ciudad consulte:

<https://www1.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/rent-subsidy-flyer.pdf>. Si tiene un apartamento para alquilar, llame a la Línea de Apoyo al Hogar de la Unidad de Participación Pública al 929-221-0047 o complete el formulario en línea en <http://nyc.gov/homesupportunit>.

---

## Los protectores de ventanas salvan vidas

Cada año se lesionan o mueren niños pequeños por ventanas no protegidas. **Estas muertes y lesiones pueden prevenirse.** A medida que suben las temperaturas y se abren las ventanas, el Departamento de Salud e Higiene Mental (DOHMH), la Administración de Servicios Infantiles (ACS) de la Ciudad de Nueva York, y el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) urgen a arrendadores, propietarios de las viviendas e inquilinos a tomar medidas para evitar caídas a través de ventanas. Los protectores de ventanas correctamente instalados puede evitar que niños se caigan por ventanas abiertas. Desde febrero de 2021, tres niños de 10 años de edad y menos se han caído por ventanas que no tenían protectores y sufrieron lesiones no letales.

La [Ley local 57](#) obliga a que los propietarios proporcionen e instalen adecuadamente protecciones para ventanas en todas las ventanas, incluidas las ventanas de los baños del primer piso, ventanas que conducen al balcón o terraza de un apartamento donde viven niños de 10 años de edad o menos y en las ventanas de todas las áreas comunes, de cualquier piso. Las excepciones a esta ley son las ventanas que den a una escalera de incendios y las ventanas del primer piso que sean salida secundaria obligatoria en un edificio en el que haya escaleras de incendios desde el segundo piso para arriba. Para obtener más información de instalación de protectores de ventanas para diferentes tipos de ventanas, visite [Window Guards Landlord - NYC Health](#).

La ley de protección para ventanas exige que los propietarios envíen un [aviso anual](#) a los inquilinos de viviendas múltiples (edificios de tres o más apartamentos) en relación con los protectores de ventanas. El formulario de aviso anual sobre protección para ventanas para viviendas múltiples

está combinado con el formulario de aviso anual para pintura a base de plomo que exige la Ley Local 1 de 2004. Consulte el boletín de febrero de 2021 para obtener más información sobre el Aviso anual si todavía no completó el proceso.

---

## **Solucionar las condiciones de moho correctamente**

Los propietarios de viviendas residenciales con más de 10 unidades deben contratar un [evaluador y un eliminador de moho autorizado por del Departamento de Trabajo del Estado de Nueva York](#) (estos dos contratistas deben ser totalmente independientes entre sí) para evaluar y eliminar la situación donde quiera que haya más de 10 pies cuadrados de moho. Para encontrar un contratista de moho autorizado en su área, use la [Herramienta de búsqueda de contratistas de moho autorizados](#) del Departamento de Trabajo de NYS. Estos trabajadores autorizados deben cumplir la sección 24-154 del Código Administrativo de la Ciudad de Nueva York y la Sección 32 de la Ley de Trabajo del Estado de Nueva York.

La [Ley local 61 de 2018](#) estableció los estándares mínimos para hacer evaluaciones de moho, reducción de moho y eliminación de moho en edificios con más de 10 unidades de vivienda o que estén situados en un lote urbanístico que contenga 25,000 pies cuadrados o más de superficie construida no residencial. La ley también exige a la persona titular de la licencia de eliminación de moho completar un Formulario de Aviso de Plan de Trabajo de Descontaminación de Moho y el Plan de Trabajo de Descontaminación de Moho ante del Departamento de Protección del Medio Ambiente (DEP) de la Ciudad de Nueva York. La persona titular de la licencia de evaluación de moho debe completar un Formulario de Evaluación Pos Descontaminación y un Certificado de Pos Descontaminación de Moho. **Estos formularios están disponibles en el sitio web del DEP (<https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>) y los contratistas deben completarlos en línea.** Si el contratista tiene algún problema para completar estos formularios, debe comunicarse con [moldhelp@dep.nyc.gov](mailto:moldhelp@dep.nyc.gov).

**Las multas para los propietarios de las viviendas donde se hacen trabajos sin los permisos correspondientes van desde \$800 a \$10,000.** El enlace a la página de permisos del DEP es <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>.

Los contratistas deben entregar al propietario las copias de los comprobantes de estos permisos una vez autorizados, y el HPD exige que las copias de estos documentos se archiven junto con un Certificado de Corrección para las infracciones de moho de Clase B y Clase C emitidas en edificios con 10 o más unidades.

---

## **Inspecciones de pintura a base de plomo: Infracciones por no respetar los requisitos de renovación**

El HDP exige respetar los requisitos de renovación cuando la inspección determina que allí reside un menor de seis años. En las unidades donde reside un menor de seis años Y exista o se presume que exista pintura a base de plomo en superficies de ventanas o puertas deterioradas por fricción Y

donde el inquilino confirma que la renovación se produjo después del 2 de agosto de 2004 (la fecha de vigencia de la Ley Local 1), el HPD emitirá una nueva infracción con la orden N.º 621 o 622. Para que el apartamento satisfaga los requisitos de renovación, se deberá eliminar la pintura a base de plomo en **todas las superficies de fricción de ventanas y puertas en la unidad** dentro de los 21 días. Esto puede incluir superficies de fricción de ventanas y puertas que no presentan un riesgo inmediato al momento de la inspección pero que deberían haber sido eliminadas al momento de la renovación. El propietario debe certificar adecuadamente por separado tanto la infracción por el riesgo de pintura a base de plomo observado en la superficie de fricción de la ventana o puerta específica (orden de infracción N.º 616 o 617) **y** la finalización del trabajo de renovación en todas las superficies de fricción de ventanas y puertas (621 o 622).

El propietario tiene una oportunidad de pedir una postergación de la fecha de solución de todas las infracciones siguiendo cuidadosamente las instrucciones en el Aviso de Infracción. Para la orden N.º 621, el propietario también puede cuestionar la infracción presentando pruebas de rayos X donde se muestre que ninguna de las superficies de fricción de ventanas o puertas tienen pintura a base de plomo.

La multa civil por no atender estas infracciones de renovación es de \$250 por día por infracción, hasta un máximo de \$10,000.